

7 באוגוסט 2023

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ

www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך

www.isa.gov.il

ג.א.נ.

הנדון: מניבים קרן הריט החדשה בע"מ ("החברה") – התקשרות בעסקה לרכישת נכס באזור התעשייה אלון תבור

החברה מתכבדת להודיע בזאת, כי אתמול התקשרה החברה בחוזה מכר וחווה שכירות (Sale & Leaseback) עם זנלכל בע"מ, חברה ציבורית הפועלת בתחום מוצרי מזון משומרים ומוצרי חלב ("זנלכל"), במסגרתו תרכוש החברה מאת זנלכל את מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם¹ בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (בעיקר מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשייה אלון תבור, על פי חוזה חכירה שנחתם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לתקופת חכירה אשר מסתיימת ביום 19.8.2033 ("הממכר"). יצוין, כי חוזה החכירה כולל זכות להארכת החכירה בתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים בתנאים הקבועים בחוזה החכירה.

במקביל להתקשרות בחוזה המכר, התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו זנלכל תשכור את הממכר מאת החברה החל ממועד השלמת עסקת המכר, לצורך המשך פעילותה העסקית של זנלכל בתחום מוצרי מזון משומרים.

יצוין כי, על פי חוזה החכירה הקיים, מוקנית לרמ"י זכות סירוב לפיה רשאית רמ"י להחזיר לעצמה את החזקה והזכויות בממכר תמורת מחיר הממכר שלהלן, וזאת בתוך תקופה של 30 ימים ממועד הודעה על המכירה לרמ"י. בהתאם, כולל חוזה המכר תנאי מפסיק לפיו במקרה של מימוש זכות הסירוב על ידי רמ"י, חוזה המכר יבוטל מבלי שלצדדים תהא כל טענה בקשר עם ביטולו של החוזה.

בתמורה לרכישת הממכר, תשלם החברה לזנלכל סך של כ-154 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות עסקה בסך של כ-11 מיליון ש"ח – בעיקר מס רכישה). מקדמה על חשבון התמורה, בסך של כ-15.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, הופקדה בנאמנות במעמד חתימת חוזה המכר ותשוחרר לזנלכל עם אי התקיימות התנאי המפסיק כאמור לעיל ורישומה של הערת אזהרה לטובת החברה. יתרת התמורה בתוספת מע"מ, תשולם על ידי החברה בתוך 14 ימי עסקים ממועד אי התקיימות התנאי המפסיק (ולא פחות מתום 30 ימי עסקים מחתימת חוזה המכר) לחשבון נאמנות ותשוחרר לזנלכל עם רישום משכנתה לטובת מניבים על זכויות זנלכל בממכר, למעט פיקדון מוסכם שיוותר בנאמנות וישוחרר לזנלכל לאחר המצאת אישורי מיסים ויתר המסמכים הנדרשים לצורך העברת הזכויות בממכר על שם החברה, כמקובל בעסקאות מסוג זה.

על-פי חוזה השכירות אשר ייכנס לתוקפו החל ממועד השלמת עסקת המכר, תשכור זנלכל את הממכר מאת החברה במודל שכירות "טריפל נט" (NNN) לתקופה של 15 שנים ("תקופת השכירות") עם אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת בת 9 שנים ו-11 חודשים ("תקופת האופציה"). דמי השכירות השנתיים במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר סכום זה יוצמד למדד המחירים לצרכן והוא יועלה בשיעור של 4% במהלך תקופת האופציה (ככל שתמומש). לצורך הבטחת התחייבותיה של זנלכל על פי חוזה השכירות, תעמיד זנלכל לטובת החברה, ערבות בנקאית.

ה-NOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד כאמור על סך של כ-10 מיליון ש"ח ומשקף תשואה של כ-6.5% ביחס לתמורה.

תשלום התמורה בגין העסקה ישולם מיתרות המזומן אשר ברשות החברה וכן באמצעות גיוס חוב.

רכישת הממכר אינה משפיעה על מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

הערכותיה של החברה בדבר השלמת העסקה וה-NOI השנתי הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על הערכותיה הסבירות של הנהלת החברה נכון למועד זה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מכפי שנצפה, לרבות כתוצאה משינויים במצב שוק הנכסים מסוגו של הממכר וכן, בין היתר, כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה כפי שצוינו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

בכבוד רב,
מניבים קרן הריט החדשה בע"מ
באמצעות עופר אברם, מנכ"ל החברה

¹ מקרקעין הידועים כגוש 17081 חלקה 71 המהווים את מגרשים 18 ו-23 א' ע"פ תוכנית מס' ג/2223.